

# **Gemeinde Winden im Elztal**

## **Bebauungsplan Oberwinden Frohnmatten II**

**Textliche Festsetzung.**

**Datum: 03.07.2002**

Planung:  
Architekturbüro  
Michael Wolters  
Buchholzerstr. 3  
79183 Waldkirch

# **Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Frohnmatten II**

## **In der Gemeinde Winden im Elztal, Ortsteil Oberwinden**

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993(BGBl. S.466)
3. Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch ANDG Vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58)

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan .Frohnmatte II) wird festgesetzt:

#### **I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH U. BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE**

Der vorliegende Bebauungsplan Frohnmatten II liegt am Rande des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Frohnacker“. Der Bebauungsplan Frohnacker wird somit im betreffenden Bereich ungültig und durch den Bebauungsplan Frohnmatten II ersetzt.

#### **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** Gemäß § 9 (1) BauGB

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

###### **1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( WA )** Gem. § 4 Bau NVO

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) Bau NVO zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

##### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** Gem. § 16 (2) BauNVO

###### **2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** In den Baufenstern 1,2,3, 4 und 5 beträgt die GRZ 0,4

**2.2** Die maximalen Traufhöhen sind, gemessen am Schnittpunkt Außenwand der Gebäude und Oberkannte Dachhaut, bezogen auf OK Fertigbelag der neuen Straßenmitte, in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung angegeben. Für das Baufenster 2 werden die Traufhöhen auf die Höhe des Fertigbelages Frohnmattenstrasse bezogen. Bei den traufseitig zur Strasse stehenden Gebäude bezieht sich das Mass auf die jeweilige Gebäudemitte. Bei den giebelseitig zur Strasse stehenden Gebäude bezieht sich das Mass auf die Mitte der Grundstückszufahrt.

**2.3** Die max. Traufhöhe beträgt für die Sattel- oder Pultdächer im Baufenster.1,4 u 5 6,5 m, bezogen auf OK neue Straße.

Die max. Traufhöhe beträgt für die Sattel- oder Pultdächer im Baufenster 2 6,5 m, bezogen auf OK Frohmattenstrasse.

Die max. Traufhöhe beträgt für die Sattel- oder Pultdächer im Baufenster 3 6.5 m, bezogen auf OK neue Straße.

#### 2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II

Zusätzliche Dach – und Untergeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden

#### 2.5 Die Mindestsockelhöhe der Wohngebäude wird auf 0,40 m festgelegt.

Diese Höhe wird gemessen zwischen Oberkante des Fertigbelages der Strasse und dem Erdgeschossrohfußboden, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

### 3. BAUWEISE

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO

WA – abweichende Bauweise (a) gem. §22 (4) BauNVO

Es sind in abweichender Bauweise bis 17 m lange Baukörper zugelassen.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### 4. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

#### 4.1 Garagen und Carports dürfen mit Satteldächern oder Flachdächern gebaut werden. Die max. Dachneigung bei Satteldächern ist die Dachneigung des dazugehörigen Wohngebäudes. Sofern Flachdächer zur Ausführung kommen, sind diese extensiv zu begrünen.

#### 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Als Garagen sind max. Doppelgaragen mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, bzw. Carports mit 2 Stellplätzen zulässig. Dies schließt nicht aus, daß zu den Garagen und Carports weitere, nicht überdachte Stellplätze, realisiert werden können.

#### 4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig, außer verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

### 5. BÖSCHUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 9 1 Nr. 26 BauGB

#### 5.1 Flächen für Böschungen, die zur Herstellung des Strassenkörpers dienen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.

### 6. FLÄCHEN FÜR GEH;- FAHR;- UND LEITUNGSRECHTE

Gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB

#### 6.1 Die Flächen für Leitungsrechte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 7. VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG

Gem. & 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### 7.1 Die Fenster im gesamten Baugebiet müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2718 entsprechen.

## II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

### 1. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

## 1.1 STRASSENBELEUCHTUNG

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind NAV – Standardlampen bzw. NAV – Superlampen für die Straßenbeleuchtung zu verwenden.

## 1.2 STELLPLÄTZE

Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze, sowie deren Zufahrten sind zur Minimierung der Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 1.3 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen ist entlang des Spitzenbaches ein 5.0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser ist auf Dauer von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 2. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b Bau GB)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten

2.2 Auf jedem Grundstück ist je angefangenen 300 qm ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen; Nadelgehölze sind nicht gestattet.

2.3 Der südliche Bebauungsrand wird durch eine zweireihige Bepflanzung mit Bäumen z. B. Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Sträuchern z. B. Hartriegel, Liguster, Holunder, Ahorn, Feldahorn, Schneeball in die Landschaft eingebunden. Pro laufende 10,0 m Grundstücksgrenze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen; Nadelgehölze sind nicht gestattet. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind möglich.

2.4 Die private Grünfläche am südlichen Ortsrand ist zu begrünen, mindestens mit einem markanten/landschaftsbildprägenden hochstämmigen Baum z. B. Eiche zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

2.5 Bei Neupflanzungen ist auf allergene Pflanzen (wie beispielsweise Hasel, Birke etc.) zu verzichten.

2.6 Entlang des Gewässerrandstreifens ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

## C. HINWEISE

### 1. Hangdruckwasser / Schichtenwasser

Es ist die Sache jedes einzelnen Bauherrn, sich gegen die eventuell anstehendes Druckwasser und der damit verbundenen Durchfeuchtung des Untergeschosses zu schützen.  
Empfehlung: wasserdichte Wanne.  
Eine dauerhafte Ableitung von Hangdruckwasser über Drainagen oder ähnliches ist nicht zulässig.

### 2. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761 – 20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

### 3. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 und das Arbeitsblatt 138 ATV (Abwassertechnische Vereinigung), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlichem Niederschlagswasser, sind einzuhalten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist sofern möglich auf den Privatflächen zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein sind Zisternen einzubauen, wobei hierzu ein rechnerischer Nachweis zu führen ist.

### 4. VERSORGUNGSANLAGEN

Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten etc. dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen errichtet werden. (BauNVO § 14.2, BauGB § 126)  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Station zur Elektrizitätsversorgung ist zu dulden.

### 5. BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

5.1 Flächen für Böschungen, die zur Herstellung des Strassenkörpers dienen, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu dulden.

5.2 Stützmauern sind im Bereich des Strassenkörpers nur mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die Kosten zur Herstellung eventueller Stützmauern sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

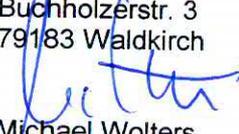
6. BODENSCHUTZ

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen soll unterbleiben.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial(Unterboden) zu verwenden.
- e) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

7. LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Plangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. mit Immisionen belastet werden. Gemäß dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" sind diese Immisionen jedoch durch die künftigen Bewohner zu dulden.

Architekturbüro  
Michael Wolters  
Buchholzerstr. 3  
79183 Waldkirch

  
Michael Wolters

Waldkirch, den 03.07.2002

Gemeinde Winden im Elztal



  
Clemens Bieniger, Bürgermeister

Winden im Elztal, den 03.07.2002